



भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 72]

नई दिल्ली, बुधवार, अप्रैल 10, 2002/चैत्र 20, 1924

No. 72]

NEW DELHI, WEDNESDAY, APRIL 10, 2002/CHAITRA 20, 1924

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

नई दिल्ली, 10 अप्रैल, 2002

सं. टीएम्पी/27/2002-जेएनपीटी.--महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 का प्रयोग करते हुए, महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्वारा संलग्न आदेशानुसार में, गणेश बेंजोप्लॉस्ट लिमिटेड (जीबीएल) से प्राप्त अभ्यावेदन का निपटारा करता है जिसमें उसने जवाहरलाल नेहरू पत्तन न्यास (जेएनपीटी) द्वारा आवंटित भूमियों पर पट्टा किराये में वृद्धि संबंधी कुछ मुद्दों को उठाया है।

अनुसूची

मामला सं. टीएम्पी/27/2002-जेएनपीटी

श्री 0 गणेश बेंजोप्लॉस्ट लिमिटेड (जीबीएल)

बनाम

आवेदक

जवाहरलाल नेहरू पत्तन न्यास (जेएनपीटी)

प्रतिपक्षी

आदेश

(अप्रैल, 2002 के 8वें दिन पारित)

यह मामला श्री 0 गणेश बेंजोप्लॉस्ट लिमिटेड (जीबीएल) से प्राप्त अभ्यावेदन से संबंधित है जिसने उसने ख-श्रेणी के द्रव रसायनों के प्रहस्तन और मछारण के लिए जवाहर नेहरू पत्तन न्यास द्वारा आवंटित भूमियों पर पट्टे किराये में वृद्धि संबंधी कुछ मुद्दों को उठाया है।

2.1 जीबीएल ने अपने अभ्यावेदन में निम्नलिखित बातें कही हैं -

(i) जेएनपीटी ने अपने दिनांक 28 सितंबर, 1993 के पत्र द्वारा दस वर्ष की अवधि के लिए पट्टाधारिता आधार पर 6

- हेक्टेयर भू-खंड आवंटित किया था। यह भू-खंड सम्पूर्ण पट्टा क्षेत्र और मार्ग-गमनाधिकार वाले गलियारे के लिए 105/- रुपये प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष की दर से पट्टा किराया अथवा उसकी विकसित भाड़ागारण भूमि के लिए सिडको की वर्तमान दर के 10%, जो भी अधिक हो, के आधार पर दिया गया था।
- (ii) पट्टा किराये का निर्धारण तदनुसार उस दिन प्रचलित सिडको दर (1500/- रुपये प्रति वर्ग मीटर) के आधार पर 150/- रुपये प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष किया गया था। यह दर पट्टा अवधि समाप्त होने तक लागू रहेगी, क्योंकि आवंटन की शर्तों में वृद्धि के किसी खंड का उपबंध नहीं किया गया था।
- (iii) जेएनपीटी ने मार्च, 2000 में सूचित किया था कि पट्टा किराये 10% वृद्धि दर की शर्त के अधीन हैं और (वृद्धि खंड सहित) पट्टा विलेख का मसौदा विधायन के लिए भेजा था। उक्त पट्टे पर (अगस्त, 2001 में) जेएनपीटी की इस धमकी के कारण हस्ताक्षर किए गए कि वह टैक टर्मिनल में उसके प्रचालन रोक देगा।
- (iv) जहाजशायी उद्योग में सामान्य मंदी और निर्दिष्ट सरकारी नीति में परिवर्तनों से आवाजाही अनुमानित स्तरों से कम रही है, जिससे पट्टा किरायों के भुगतान भी प्रभावित हुए हैं। पट्टा विलेख पर हस्ताक्षर करते समय पट्टा किरायों संबंधी बकाया राशि निश्चित की गई थी और 36 मासिक किस्तों में भुगतान करने के लिए जेएनपीटी को उत्तर-दिनांकित चेक दिए गए थे। चेक अभी तक बिना किसी कठिनाई के पास हो रहे हैं।
- (v) जेएनपीटी ने दिनांक 25 मई, 1995 के पत्र द्वारा 250/- रुपये प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष की दर से इस शर्त पर लगभग 6 हेक्टेयर का दूसरा भू-खंड आवंटित किया था कि इसमें प्रतिवर्ष 10% की वृद्धि की जाएगी। इसी अवधि के दौरान अन्य आवंटियों के मामले में विनिर्दिष्ट वृद्धि खंड में 5% वार्षिक वृद्धि की गई है।

2.2 इस परिप्रेक्ष्य में जीबीएल ने इस प्राधिकरण से अनुरोध किया है कि -

- (i) 1993 में आवंटित भूमि के मामले में यह वृद्धि खंड वापस लेने के लिए जेएनपीटी को उपयुक्त आदेश जारी किए जाएं, क्योंकि पट्टा किरायों की दर और संबंधित शर्तें आवंटन की शर्तों से अनुसार नहीं हैं; और,
- (ii) दूसरे भू-खंड के मामले में 10% की दर से वृद्धि निर्दिष्ट करने की अनियमितता को ठीक करें; क्योंकि अन्य आवंटियों के मामले में यह 5% वार्षिक है।

2.3 जीबीएल ने उल्लेख किया है कि पट्टा किराए में उसे महापतन प्रमुख प्राधिकरण अथवा किसी अन्य प्राधिकरण के समक्ष वृद्धि के मुद्दे को उठाने का विकल्प दिया गया है।

3.1 नियंत्रित प्रक्रिया के अनुसार, जीबीएल के अभ्यावेदन की प्रति जेएनपीटी और विभिन्न पतन प्रयोजन प्रतिनिधि संस्थाओं को टिप्पणियों के लिए भेजी गई थी। उनसे प्राप्त टिप्पणियों का सार निम्नलिखित है :-

जवाहरलाल नेहरू पतन न्यास (जेएनपीटी)

- (i) जीबीएल को दी जा रही पतन सेवाओं को प्रत्येक भूखंड के लिए 3 वर्ष के लिए प्रतिभूति जमा प्रस्तुत करने के लिए तीन बैंक गारंटी और एक परिक्रामी बैंक गारंटी जमा कराने में लगातार असफल रहने के कारण रोकने के पतन

न्यास के निर्णय को चुनौती देते हुए जीबीएल ने बम्बई उच्च न्यायालय में रिट याचिका दायर की है, और पट्टा विलेख को बीमा उप-पंजीयक के पास पंजीकृत करवाया है।

- (II) बम्बई उच्च न्यायालय ने 18 फरवरी, 2002 को जीबीएल को निदेश दिया था कि वह परिक्रामी बैंक गारंटी और प्रथम भू-खंड के प्रतिभूति जमा की क्रमशः 63 लाख रुपए और 2.92 करोड़ रुपए की बैंक गारंटियों दे और वृद्धि प्रभारों के मुद्दे पर निर्णय लेने के लिए महापतन प्रशुल्क प्राधिकरण से संपर्क करे।

उपरोक्त निर्णय पर जीबीएल द्वारा दायर की गई अपील पर बम्बई उच्च न्यायालय ने जीबीएल को 1 करोड़ रुपए की बैंक गारंटी और 10 लाख रुपए नकद जमा कराने का निदेश दिया और महापतन प्रशुल्क प्राधिकरण को उक्त मुद्दे पर आदेश की तारीख (अर्थात् 14 मार्च, 2002) से चार सप्ताह के अन्दर निर्णय देने का निदेश दिया।

- (III) जीबीएल ने प्रथम चरण के आबंटन (अर्थात् 1993 में आबंटित भूमि) के मामले में पट्टा विलेख के वृद्धि खंड पर विवाद उठाया है। जहाँ तक दूसरे चरण में आबंटित भूमि का संबंध है, जीबीएल ने वृद्धि खंड को स्वीकार किया है और तदनुसार पट्टा किरायों का भुगतान कर रहा है। अतः महापतन प्रशुल्क प्राधिकरण के निर्णय के लिए भेजा गया मुद्दा 29 सितंबर, 2001 के पट्टा विलेख के वृद्धि खंड से संबंधित है। दूसरे चरण का दिनांक 25 मई, 1995 का आबंटन पत्र यहाँ प्रासंगिक नहीं है।

- (IV) हालांकि दिनांक 28 सितंबर, 1993 के आबंटन पत्र में वृद्धि के किसी खंड नहीं किया गया था, परंतु इसे पट्टा विलेख में शामिल किया गया था। उस अवधि के दौरान अन्य आबंटियों को किए गए सभी भूमि आबंटनों में वृद्धि खंड शामिल है।

- (V) वृद्धि भूतल परिवहन मंत्रालय से प्राप्त निदेशों के अनुसार की जाए।

- (VI) जीबीएल को पट्टा विलेख पर हस्ताक्षर करने के लिए जोर-जबरदस्ती नहीं की गई थी और न ही जीबीएल को अगस्त, 2001 में उच्च न्यायालय में जाने से रोका गया था। जीबीएल से प्राप्त दिनांक 3-8-2001, 4-9-2001, 12-10-2001, 16-10-2001, 18-10-2001 और 8-12-2001 के पत्र पट्टा विलेख के परिपालन की उसकी तत्परता और इच्छा को दर्शाते हैं।

- (VII) 10% वार्षिक वृद्धि का कथित परियोजना की अर्थव्यवस्था पर कोई भारी वित्तीय प्रभाव नहीं पड़ेगा।

- (VIII) पट्टा किरायों के भुगतान में कई कमियाँ हैं, और पहले भू-खंड के आबंटन का सहमत प्रीमियम भी जीबीएल द्वारा अदा नहीं किया जा रहा है। पट्टा किराया भुगतानों की बकाया राशि को नियमित करने के लिए जारी किए गए उत्तर-दिनांकित बैंक कई बार अस्वीकृत हो चुके हैं।

- (IX) जीबीएल द्वारा मार्ग-गमनाधिकार और एमपीटी का भुगतान नहीं करने से जेएनपीटी को भारी नुकसान हुए हैं। वृद्धि खंड को हटा देने से इन नुकसानों में और वृद्धि होगी।

- (X) 1995 में किए गए परवर्ती भूमि-आबंटन के संबंध में जीबीएल ने वृद्धि खंड को स्वीकार किया है और इसके बारे में कोई विवाद उत्पन्न नहीं किया है। अन्य पट्टाधारियों को कथित 5% वृद्धि पर भूमि आबंटित नहीं की गई थी।

3.2 बम्बई चैम्बर ऑफ कॉमर्स एण्ड इंडस्ट्री, इंडियन मर्चेंट चेम्बर, इंडियन केमिकल मैन्युफैक्चरर्स एसोसिएशन और ऑल इंडिया सिविलिक इल्स इम्पोर्ट एण्ड एक्सपोर्ट एसोसिएशन ने कोई टिप्पणी नहीं भेजी है।

केमिकल एण्ड एलाइड प्रोडक्ट एक्सपोर्ट प्रमोशन काउंसिल ने इस मामले में बेसिक केमिकल्स फार्मास्यूटिकल्स एण्ड कॉस्मेटिक्स एक्सपोर्ट प्रमोशन काउंसिल के साथ विचार-विमर्श करने का सुझाव दिया है क्योंकि जीबीएल इसी काउंसिल में पंजीकृत है।

3.3 जेएनपीटी की टिप्पणियों की प्रति जीबीएल को प्रतिपुष्टि सूचना के रूप में भेजी गई थी।

4. जीबीएल ने महापतन प्रशुल्क प्राधिकरण को एक पत्र भेजा था (जो 20 मार्च, 2002 को प्राप्त हुआ) जिसमें बम्बई उच्च न्यायालय के 14 मार्च, 2002 के आदेश की प्रति भेजी गई थी। इस आदेश में प्रशुल्क प्राधिकरण को जीबीएल के अभ्यावेदन पर आदेश की तारीख से चार सप्ताह की अवधि में निर्णय देने का निदेश दिया गया था।

6. इस प्राधिकरण द्वारा प्रशुल्क मामलों को निपटाने के लिए अपनाई गई प्रक्रिया को स्पष्ट करते हुए 27 मार्च, 2002 को बम्बई उच्च न्यायालय के महापंजीकार को पत्र भेज गया था। उसमें उच्च न्यायालय से यह अनुरोध किया था कि वह प्राधिकरण को भेजे गए अभ्यावेदन के प्रभावी निपटान के लिए चार सप्ताह की अवधि और प्रदान करे।

6. नैO इंडियन ऑयल कॉर्पोरेशन (आईओसी) के अभ्यावेदन से संबंधित ऐसे ही एक मामले में इस प्राधिकरण ने अपने दिनांक 12 मई, 2000 के आदेश में भूतल परिवहन नगरालय के मार्गदर्शी सिद्धांतों के आधार पर जेएनपीटी द्वारा किए गए परिवर्तनों को निम्नलिखित कारणों से अस्वीकार कर दिया था :-

- (I) पट्टा विलेख नहीं होने की स्थिति में आबंटन पत्र संविदा बन जाता है, और आबंटन की शर्तों में (अनुवर्ती) प्रणारों को शामिल करने की कोई गुंजाइश नहीं होती।
- (II) इस मामले में उल्लिखित सरकारी मार्गदर्शी सिद्धांतों में भूमि के आबंटन और अधिग्रहण के बाद नूतन शर्तों में संशोधन करने का कोई उपबंध नहीं किया गया है।
- (III) यह एक मान्य विधिक स्थिति है कि विशेष पट्टा करार संपत्तियों के पट्टे से संबंधित सामान्य निर्देशों पर अधिभावी होंगे।

7.1 इस मामले की संयुक्त सुनवाई 5 अप्रैल, 2002 को मुम्बई में जेएनपीटी कार्यालय में हुई थी। संयुक्त सुनवाई में निम्नलिखित निवेदन किए गए थे :-

नैO गणेश बेंजोफ्लैन्ट लिमिटेड (जीबीएल)

- (i) खंड (14) के पश्चात पैरा के अनुसार आबंटन पत्र (1993) संविदा बन जाता है। इसमें वृद्धि अथवा प्रीमियम के लिए कोई उपबंध नहीं होता।
- (ii) (क) एलओए (1995) का खंड (3) ने हमारे लिए 10% वृद्धि का निर्धारण किया गया है। परंतु रिलायंस और इंडियन मोलासिस से 5% वृद्धि प्रभावित की गई थी। यह भेदभावपूर्ण है।
(ख) दीपक फर्टिलाइजर का किराया केवल 100/- रुपए था और वृद्धि केवल 5% थी। हमने आबंटन पहले किया गया था, और हमारा किराया सबसे अधिक है।
- (iii) आबंटन के छह वर्ष पश्चात अचानक हमने 10% वृद्धि के लिए कहा गया है। यह उचित नहीं है।
- (iv) (क) पत्तन प्रयोक्ता बैठक में सेवारत रोकने के बारे में यह खुली जबरदस्ती (धमकी) थी।
(ख) इस मुद्दे पर एकल न्यायाधीश न्यायपीठ द्वारा दिए गए आदेश को हमने चुनौती दी है। अतः हम इसे यहाँ दोहरा रहे हैं।
- (v) (क) 10% वृद्धि से स्टॉप-शुल्क बहुत अधिक हो जाएगा। हम वृद्धि खंड को समाप्त करना चाहते हैं। विलेख के पंजीकरण में विलंब होने का यही कारण है।
(ख) विलेख का पंजीकरण कराने के लिए हमें (आपके निर्णय के पश्चात) छह माह के समय की आवश्यकता होगी।
- (vi) जेएनपीटी की धमकी के कारण यह मामला न्यायालय में गया था। इसी बीच, महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण को दी जाने वाली दिनांक 30 जनवरी, 2002 की हमारी याचिका तैयार थी। उच्च न्यायालय ने 18 फरवरी, 2002 को आदेश पारित किया था। उसके पश्चात तत्काल हमने याचिका दायर की।
- (vii) महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण को दी गई हमारी याचिका उच्च न्यायालय के मामले से अलग है। इसलिए यह तथ्य प्रासंगिक नहीं है कि उच्च न्यायालय को भेजा गया मामला केवल 1993 के पट्टे से संबंधित है। हमारी 30 जनवरी, 2002 की याचिका में दोनों 1993 और 1995 के पट्टों का उल्लेख है।
- (viii) हमने उच्च न्यायालय के 18 फरवरी, 2002 के आदेश को चुनौती दी है। एकल न्यायाधीश के सभी निष्कर्षों को चुनौती दी गई है। इसलिए 'कोई जबरदस्ती नहीं' संबंधी निष्कर्ष को इस स्थिति में अंतिम और बाध्यकारी नहीं ठहराया जा सकता। प्राधिकरण उस मुद्दे पर भी विचार करने के लिए स्वतंत्र है।
- (ix) (क) जेएनपीटी आरआईएल, आईएमसी आदि की दूरों में संशोधन की बात कर रहा है। हमें इन ब्योरो की जानकारी नहीं है। क्या आरआईएल, आईएमसी आदि उन (संशोधित) दूरों के अनुसार भुगतान कर रहे हैं।
(ख) हमने 1995 के पट्टे को केवल विवेकाधिकार मार्ग को मुख्य रूप से प्रस्तुत करने के लिए शामिल किया है।

- (x) आईएमसी को आबंटन हमारे पश्चात हुआ था। हमें आबंटन सितम्बर, 1993 में किया गया था। आईएमसी को आबंटन दिसम्बर, 1994 में किया गया था। उनके साथ भिन्न व्यवहार कैसे किया गया? [जेएनपीटी ने कहा है कि आईएमसी की दर जुलाई, 2000 से बढ़ा दी गई है।] आईएमसी बड़ी हुई दर पर भुगतान कर रहा है।
- (xi) और संस्थाएँ भी व्यक्तिवर्गी हैं। परन्तु उन्हें सेवाएँ शेकने का कोई नोटिस नहीं दिया गया है। केवल हमारे साथ ही ऐसा कटु व्यवहार किया गया है?
- (xii) (क) वृद्धि कोई छोटी शर्त नहीं है। यह एक बड़ी शर्त है। उन्होंने इसे एलओए में शामिल क्यों नहीं किया था?
- (ख) यदि यह नुटिएन घुट भी गया था, तो उन्होंने हमें इस बारे में छह वर्षों से सूचित क्यों नहीं किया।

जयलक्ष्मण नेहरू पतन न्यास (जेएनपीटी)

- (i) यह पट्टा करार केवल 1993 के पट्टे से संबंधित है। महापतन प्रमुख प्राधिकरण को भेजे गए जूज में 1995 के पट्टे को शामिल नहीं किया गया है।
- (ii) उन्होंने नियमित रूप से भुगतान नहीं करने की बात को स्वीकार किया है। उसका मतलब है कि भुगतान करने में व्यक्तिगत हुआ था। जेएनपीटी वसूली के लिए नोटिस क्यों नहीं दे सकता? हमें वसूली करने के लिए सभी उपायों को अपनाने की पूरी स्वतंत्रता और अधिकार हैं।
- (iii) (क) दीपक फर्टिलाइजर हमारा सबसे पहला पट्टा मामला था। बातचीत की प्रक्रिया वर्ष 1991 में शुरू हुई थी। कब्जा 22 मई, 1992 को दिया गया था। बातचीत जारी थी। वास्तविक एलओए 1994 में जारी किया गया था। किराया 22 मई, 1992 की सिद्धि दर के अनुसार निर्धारित किया गया था।
- (ख) जीबीएल के मामले के परिपक्व होने के समय सिद्धि दर बढ़ गई थी। इसलिए उनके लिए अधिक दर रखी गई थी।
- (ग) उनके साथ कोई भेदभाव नहीं किया गया था।
- (iv) एलओए में सब कुछ नहीं कहा जा सकता। पट्टा करार बहुत विस्तृत है। कृपया (दिनांक 15 सितंबर, 1993 का) सरकारी अनुमोदन पढ़ें। इसमें हमें करार को कार्यान्वित करते समय 1992 के मार्गदर्शी सिद्धांतों का पालन करने का निर्देश दिया गया है। इस कारण वृद्धि खंड सहित विभिन्न खंड शामिल किए गए।
- (v) (क) पट्टा किराया एकसमान नहीं हो सकता। यह विभिन्न घटकों पर निर्भर करेगा। परन्तु वृद्धि दर समान रहेगी। हम पुष्टि करते हैं कि यह आरआईएल सहित सभी के लिए एकसमान है।
- (ख) केवल दीपक फर्टिलाइजर्स ही एकमात्र अपवाद है। उर्वरक मंत्रालय के अनुरोध और भूतल परिवहन मंत्रालय के निर्देशानुसार कुछ रियायत दी गई थी।
- (vi) बिना वृद्धि के कोई किराया नहीं हो सकता। इस बिन्दु पर उच्चतम न्यायालय का निर्णय भी है।
- (vii) पुनर्निर्धारण के समय हमने वृद्धि घटक को ध्यान में रखा था।
- (viii) सभी टैंक फर्म प्रचालक नियमित रूप से किराया अदा कर रहे हैं। केवल जीबीएल ही व्यक्तिगत कर रहा है।
- (ix) उसके सभी भुगतानों में विलंब, समायोजनों और चैकों में बदलाव हुए हैं। हमने समायोजित करने का प्रयास किया। परन्तु प्रत्येक भुगतान में ऐसा नहीं हो सकता।
- (x) किसानों और वृद्धि के असावा इसमें अन्य भुगतान भी शामिल हैं। वे लगभग हर बार व्यक्तिगत कर रहे हैं। यह दर्शाने के लिए कि सभी किराया दिया जा चुका है, उनके द्वारा दिए गए आँकड़े ये मानने के लिए पर्याप्त नहीं हैं कि जेएनपीटी ने वसूली करने के लिए गलत ढंग से कदम उठाए हैं।
- (xi) जीबीएल भारी सख्ती में जूनि (1995 में आबंटित) कपस कर रहा है। हमने उनकी सुविधा के लिए आबंटन के 5 वर्ष पश्चात भी वापसियों स्वीकार की हैं। हमें इससे शुकसान हुआ है।
- (xii) पट्टा करार (और इसका पंजीकरण) पूर्व प्रभाव से लागू होगा।
- (xiii) यह वृद्धि उनके पत्र में सरकारी निर्देश के अनुसार शामिल की गई थी। इस 'कमी' का पता भूतल परिवहन मंत्रालय की लेखापरीक्षा से चला था। भूतल परिवहन मंत्रालय ने यह निर्देश देते हुए पत्र लिखा था कि वृद्धि खंड को शामिल किया जाए। [जीबीएल ने कहा है कि यह मात्र जाँच थी, उसमें कोई निर्देश नहीं था।]

7.2 संयुक्त सुनवाई के समय जीबीएल ने चार दस्तावेजों - 1993 और 1995 के आबंटन पत्र, बैंक विवरणों के साथ पिछले बकाया की अनुमानित मासिक किस्त की गणना, जेएनपीटी द्वारा दिए गए विभिन्न पट्टों की तुलनात्मक स्थिति की प्रतियाँ प्रस्तुत की थीं।

7.3 जेएनपीटी ने तीन वस्तावेजों - जेएनपीटी द्वारा दिए गए पट्टों की तुलनात्मक स्थिति, सरकारी मार्गदर्शी सिद्धांत (1992) और जेबीएस को छह हैक्टेयर भूमि आबंटित करने के लिए 15 सितंबर, 1993 की सरकारी मजूरी की प्रतियाँ प्रस्तुत की थी।

8. इस मामले की कार्यवाही के दौरान एकत्र की गई समग्र सूचना के सदर्थ में और समग्र विचार-विमर्श के आधार पर निम्नलिखित स्थिति प्रकट होती है :-

- (i) विवादित मामले पर निर्णय देने के लिए इस प्राधिकरण के पास जाने से पूर्व जेबीएस अपनी क्षमता के निवारण के लिए बम्बई उच्च न्यायालय गया था। मामला सुनने वाले एकल न्यायाधीश न्यायपीठ ने 18 फरवरी, 2002 को एक आदेश पारित किया था जिसमें उसने जेबीएस को एक सप्ताह के अन्दर इस प्राधिकरण के समक्ष याचिका दायर करने और भारत सरकार को इस प्राधिकरण को चार सप्ताह के अन्दर उस याचिका का निपटारा करने का निर्देश दिया था।

इस मामले में पोट परिवहन मंत्रालय (भारत सरकार) से कोई निर्देश प्राप्त नहीं हुए हैं।

जेबीएस ने (दिनांक 30 जनवरी, 2002 की) याचिका 20 फरवरी, 2002 को दायर की थी। हैरानी की बात है कि जेबीएस ने उच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित समयावधि का उल्लेख नहीं किया, वास्तव में, आश्चर्य है कि जेबीएस ने उच्च न्यायालय के समक्ष हुई कार्यवाहियों का भी उल्लेख नहीं किया था।

जेबीएस से प्राप्त याचिका 'मामले' के रूप में पंजीकृत की गई थी और हमारे विनियमों के अनुसार सामान्य पद्धति से कार्यवाही की गई थी।

इसी बीच, हमें 20 मार्च, 2002 को जेबीएस से मुम्बई उच्च न्यायालय के छह न्यायपीठ द्वारा इस मामले में 14 मार्च, 2002 को पारित आदेश की प्रति प्राप्त हुई। यह पहला अवसर था जब हमें निर्धारित चार सप्ताह की समयावधि के बारे में पता चला। ध्यानपूर्वक विचार-विमर्श के पश्चात, यह महसूस किया गया था कि इस प्राधिकरण को माननीय उच्च न्यायालय से समयावधि को बढ़ाने का अनुरोध करना चाहिए ताकि न्यायालय के आदेश के असावधानीवश उल्लंघन होने का जोखिम भी न रहे। यह कार्यवाई करने के बावजूद इस प्राधिकरण ने अन्ततः 5 अप्रैल, 2002 को इस मामले की संयुक्त सुनवाई की व्यवस्था की। इसलिये, इस मामले का निपटारा निर्धारित समयावधि में हो जाएगा।

- (ii) यह पतन भूमि के पट्टे का मामला है। इसलिये इस विषय पर सरकार द्वारा अलग-अलग समय पर जारी किए गए विभिन्न मार्गदर्शी सिद्धांतों को दोहराया गया है। इस प्राधिकरण का यह सामान्य दृष्टिकोण रहा है कि ऐसे मार्गदर्शी सिद्धांतों को तब तक स्वीकार किया जाए जब तक इसे अपने मार्गदर्शी सिद्धांत बनाने का समय नहीं मिलता। इस पद्धति के अनुसार, फिर यही दृष्टिकोण अपनाया जा सकता है।

- (iii) जेबीएस को वर्ष 1993 और 1995 में 6-6 हैक्टेयर भूमि आबंटन के दो मामले हैं। जेबीएस द्वारा दायर की गई याचिका में दोनों मामलों से संबंधित मुद्दों को उठाया गया है।

जेएनपीटी ने इस आधार पर 1995 के आबंटन मामले पर विचार करने पर आपत्ति की थी कि उच्च न्यायालय के समक्ष रखा गया मामला केवल प्रथम (1993) आबंटन मामले से संबंधित है। जेबीएस ने यह तर्क देते हुए अपनी कार्यवाई को स्पष्ट करने की कोशिश की है कि उसकी याचिका उच्च न्यायालय की कार्यवाहियों से अलग दायर की गई है, यह किसी भी प्रकार से उच्च न्यायालय के मामले से संबद्ध नहीं है।

महापतन न्यास अधिनियम के उपबन्ध इस प्राधिकरण को दूर के निर्धारण संबंधी सभी मामलों और पट्टे के मामलों में संबंधित शर्तों पर कार्यवाही करने की शक्ति प्रदान करते हैं। ऐसी स्थिति में, जेबीएस द्वारा दोनों मामलों को इस प्राधिकरण के समक्ष रखने में कोई विधिक आपत्ति नहीं हो सकती।

- (iv) अधिकारिता संबंधी स्थिति और उपर्युक्त विश्लेषित विधिक पहलू के बावजूद ऐसे अन्य मुद्दे भी हैं जिनकी इस प्राधिकरण को जाँच करनी होगी कि एक मामले पर कार्यवाही की जाए अथवा दोनों मामलों पर।

1995 के मामले से संबंधित आर्बटन-पत्र में, पट्टा किराये में 10% वार्षिक वृद्धि का स्पष्ट उल्लेख है। यह स्वीकार्य स्थिति है कि ऐसे मामलों में जिनमें पट्टा किराया नहीं होता, आर्बटन-पत्र को सभी व्यावहारिक प्रयोजनों से संबंधित माना जाएगा। इसलिए, याचिकादाता के लिए उस स्थिति से पीछे हटने का कोई औचित्यपूर्ण आधार नहीं है जिसे उसने स्वेच्छा से स्वीकार किया था। यह भी उल्लेखनीय है कि, जैसा कि जेएनपीटी ने स्पष्ट किया है, जेबीएस ने न केवल वृद्धि खंड को स्वीकार किया है अपितु वह उस आधार पर नियमित रूप से भुगतान भी कर रहा है।

जेबीएस ने इस तर्क पर 1995 के मामले की अपनी बात को दोहराया है कि वृद्धि के लिए लागू 10% दर उसके प्रति भेदभावपूर्ण रही है। जेएनपीटी ने यह दर्शाने के लिए पूरी प्रासंगिक सूचना सारणी रूप में प्रस्तुत की है कि वास्तव में ऐसा कोई भेदभाव नहीं किया गया है, सभी पट्टाधारियों के साथ अवधियों के लिए प्रासंगिक सरकारी मार्गदर्शी सिद्धांतों के अनुसार व्यवहार किया गया है। केवल दीपक फर्टिलाइजर का एक मामला ऐसा दिखाया गया है जिस पर अधिक सकारात्मक विचार किया गया है, और यह भी स्पष्ट किया गया है कि यह व्यवस्था उर्वरक मंत्रालय के विशेष अनुरोध पर (तत्कालीन) भूतल परिवहन मंत्रालय द्वारा दिए गए आदेशानुसार की गई थी। दूसरे शब्दों में, जेएनपीटी की ओर से कोई मनमानी अथवा पक्षपात नहीं किया गया।

इस परिप्रेक्ष्य में, दोनों में वृद्धि को भेदभाव-पूर्वक लागू करने संबंधी जेबीएस का दावा भी निष्फल साबित हो जाता है। इस परिस्थिति में, 1995 के पट्टा मामले से संबंधित मामलों को पुनः खोलने का कोई औचित्यपूर्ण कारण नहीं है।

- (iv) जहाँ तक 1993 के पट्टा मामले का संबंध है, (28 सितंबर, 1993 का) आर्बटन पत्र पट्टे किराये में वार्षिक वृद्धि की कोई बात नहीं कही गई है। परंतु अगस्त, 2001 में हस्ताक्षर किए गए पट्टा किराये में इसके लिए विशेष विनिर्देश शामिल किया गया है। याचिकादाता का यह दावा कि किराये पर हस्ताक्षर करने के लिए उसके साथ जबरदस्ती की गई थी, एकल न्यायाधीश न्यायपीठ के (18 फरवरी, 2002 के) आदेश में दिए गए इस निष्कर्ष के भेदनपर कोई तथ्य नहीं है कि " ————— पक्षों के बीच पत्राचार से यह प्रमाणित नहीं होता कि पट्टा धिलेख को कार्यान्वित करने में याचिकादाताओं पर किसी भी प्रकार का कोई दबाव डाला गया था।" जेबीएस की ओर से यह तर्क दिया गया कि एकल न्यायाधीश न्यायपीठ के पूरे आदेश को खंड न्यायपीठ के समक्ष चुनौती दी गई है और इसलिए उक्त टिप्पणी को निर्णायक नहीं माना जाएगा। इस संदर्भ में यह स्वीकार करना होगा कि यदि खंड न्यायपीठ एकल न्यायाधीश न्यायपीठ के निष्कर्षों पर निश्चित रूप से प्रश्न करता है, और जब खंड न्यायपीठ ने एकल न्यायाधीश न्यायपीठ को उस आदेश के प्रचालन को नहीं रोका है तो ऐसा करना इस प्राधिकरण की क्षमता से बाहर होगा।

उपर्युक्त के बावजूद, वृद्धि खंड के विरुद्ध अभिवेदन करने के लिए प्रस्तुत प्राधिकरण अथवा किसी अन्य प्रासंगिक प्राधिकरण के पास जाने के पट्टा के अधिकार के बारे में पट्टा किराये में विशेष विनिर्देश के कारण जेबीएस द्वारा वृद्धि खंड संबंधी मुद्दे को अभी इस प्राधिकरण के समक्ष रखा जा सकता है।

- (vi) पट्टा किराये पंजीकृत नहीं किराये जाने के बारे में कहा गया है। परंतु यह इस कार्यवाही के लिए बहुत महत्वपूर्ण प्रतीत नहीं होता। जेबीएस ने एक मामले में यह स्पष्ट किया है कि वृद्धि निर्धारित किए जाने संबंधी मुद्दे के तय होने से पहले दस्तावेज पंजीकृत नहीं किराये जा सकते, क्योंकि इससे स्टाम्प-शुल्क के लिए काफी उलझन आएंगी। जेएनपीटी को इसमें कोई गंभीर आपत्ति दिखाई नहीं देती। एकल न्यायाधीश न्यायपीठ ने भी इस स्थिति को स्वीकार किया है और जेबीएस को इस प्राधिकरण द्वारा उसकी याचिका के निपटान के पश्चात तत्काल दस्तावेज पंजीकृत किराये का समय दिया है।
- (vii) इस परिप्रेक्ष्य में यदि जेबीएस की याचिका पर आगे विचार किया जाता है तो उसके प्रथम (1993) भूमि पट्टे मामले के संदर्भ में विचार करने के लिए केवल तीन मुद्दे होंगे :-

- (क) वृद्धि की आवश्यकता,
- (ख) वृद्धि की मात्रा, और
- (ग) व्यवहार की समानता।

उपर्युक्त विषय पर सरकारी मार्गदर्शी सिद्धांतों में वार्षिक वृद्धि का स्पष्ट उल्लेख किया गया है, और इसलिए पट्टा कशर में संबद्ध खंड शामिल किया जाता है। पसन क्षेत्र में, भूमि पट्टे के मामले में, यह मामल पद्धति है। इसलिए, इस निर्धारण पर किसी आपत्ति की अथवा इसमें किसी परिवर्तन की कोई गुंजाइश नहीं है।

जहाँ तक मात्रा का संबंध है इस पर कुछ विचार अवश्य किया जा सकता है। इस तथ्य के बावजूद कि पट्टा कशर में 10% वृद्धि के बारे में विशेष रूप से कहा गया है, यह देखा होगा कि उक्त दर पट्टाकर्ता द्वारा विधिवत् निर्धारित की गई थी अथवा नहीं। जेएनपीटी ने स्वीकार किया है कि इस मामले की कार्यवाही के दौरान 1992 के सरकारी मार्गदर्शी सिद्धांतों का पालन किया गया। उक्त मार्गदर्शी सिद्धांतों में केवल 'निर्धारित प्रतिशत' का ही उल्लेख किया गया है। जेएनपीटी ने जिस आधार पर 10% दर निर्धारित की उसे स्पष्ट नहीं किया है। ऐसे मामलों में अपनाए गए 'पूजी पर प्रतिशत' के मान्य स्तरों का अनुसरण करने के बावजूद भी यह किसी प्रकार से अधिक नहीं लगता। संभवतः यह इस स्थिति को स्वीकार करने के कारण है कि सरकारी मार्गदर्शी सिद्धांतों में भी बाद में (जनवरी, 1996 में) वृद्धि दर 5% होने का उल्लेख किया है। इस परिप्रेक्ष्य में, यह प्राधिकरण जेबीएल के मामले में वृद्धि दर 10% से घटाकर 5% करना उचित मानता है।

(viii) इस मामले में वृद्धि दर, किए गए किसी परिवर्तन को सभी पट्टा मामलों में सामान्य रूप से अपनाए जाने के लिए इस प्राधिकरण द्वारा सामान्य निर्धारण के रूप में नहीं देखा जा सकता। जहाँ कहीं पट्टाधारियों ने आर्बटन पत्र अथवा इस प्राधिकरण या किसी अन्य प्राधिकरण द्वारा अधिनिर्णयन के लिए बिना कोई उपबंध किए पट्टा कशर में विनिर्दिष्ट दर को स्वीकार किया है तो ऐसी दरों को इस मामले में इस प्राधिकरण के आदेश से अप्रभावित माना जाएगा। यहाँ यह दोहराना प्रासंगिक होगा कि इस प्राधिकरण ने पूरी तरह से इस सुस्थापित विधिक स्थिति का अनुसरण किया है कि विशेष पट्टा कशर ऐसी संपत्तियों के पट्टे से संबंधित सामान्य निर्देशों पर अधिभावी होंगे। जब तक विवादित उपबंध दरों के मान में बाधक नहीं होगा तब तक पक्षों के बीच अतिक्रामी कशर में हस्तक्षेप का कोई कारण नहीं होगा। जेबीएल के 1993 के पट्टा मामले में, वृद्धि दर में प्रस्तावित परिवर्तन इस प्राधिकरण द्वारा खंड के अधिनिर्णयन के विशेष उपबंध के बारे में और 10% दर चुनने के कारणों का जेएनपीटी द्वारा संतोषजनक स्पष्टीकरण नहीं देने से न्यायसंगत सिद्ध होगा। दूसरे शब्दों में, न केवल अन्य पट्टाधारी इस आदेश का लाभ नहीं उठा सकते बल्कि जेबीएल स्वयं भी अपने दूसरे मामले (1995) में इसकी गोंग नहीं कर सकता।

(ix) जेबीएल ने जेएनपीटी द्वारा देय वसूल करने के लिए और अधिक प्रयास करने की मांग की है। ऐसी वसूलियों के लिए जेबीएल को सेवारत रोकने के बारे में चेतावनियों सहित नोटिस भेजने को 'धमकियाँ' माना गया है और कदाश्यता माना गया है। जेएनपीटी ने स्पष्ट किया है कि चुककर्ताओं से वसूलियाँ करने के लिए ऐसी कार्यवाहियाँ सामान्य प्रक्रियाएँ हैं। जेबीएल ने पट्टा किराये के संबंध में किए गए भुगतानों की सच्चा दर्शाने के लिए विस्तृत ऑफ़कैंडे प्रस्तुत किए हैं। जेएनपीटी ने यह तर्क देते हुए इस विरोध की अपर्याप्तता दर्शाई है कि जेबीएल ने केवल पट्टा किराये के मामले में ही व्यतिक्रम नहीं किया है अपितु विभिन्न (अन्य) भुगतानों में भी ऐसा किया है। दृढ़तापूर्वक कहा जाए तो इस प्राधिकरण के लिए इनके विस्तार में जाना किसी भी प्रकार से उचित नहीं होगा। परंतु इन पर विचार केवल यह सुनिश्चित करने के लिए किया गया कि जेएनपीटी द्वारा की गई इस मामले की कार्यवाही कहीं प्रतीयमान कदाश्यता से तो नहीं की गई। और, जैसी की पहले चर्चा की जा चुकी है, जेबीएल यह प्रमाणित करने में असमर्थ रहा है कि जेएनपीटी ने इस मामले में कोई कार्रवाई मनमर्जी से अथवा भेदभावपूर्वक की है।

9. परिणामस्वरूप, उपर्युक्त तर्कों और समग्र विचार-विमर्श के आधार पर यह प्राधिकरण जेबीएल की याचिका में केवल उसके प्रथम (1993) पट्टा मामले के संबंध में वृद्धि दर को 10% से घटाकर 5% करने की अनुमति देता है। यह संशोधित दर पूर्व प्रभाव से लागू होगी।

एस. सत्यम, अध्यक्ष

[विज्ञापन III/IV/143/2002/असा.]

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

NOTIFICATION

New Delhi, the 10th March, 2002

No. TAMP/27/2002-JNPT.—In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the representation of M/s Ganesh Benzoplast Limited (GBL) raising some issue relating to escalation in lease rentals on lands allotted to them by the Jawaharlal Nehru Port Trust (JNPT) as in the Order appended hereto

SCHEDULE

Case No. TAMP/27/2002-JNPT

M/s. Ganesh Benzoplast Limited

- - -

Applicant

Vs.

The Jawaharlal Nehru Port Trust

- - -

Respondent

ORDER

(Passed on this 8th day of April 2002)

This case relates to a representation received from M/s. Ganesh Benzoplast Limited (GBL) raising some issues relating to escalation in lease rentals on lands allotted to them by the Jawaharlal Nehru Port Trust (JNPT) for handling and storage of Class-B liquid chemicals.

2.1. The GBL has made the following points in its representation:

- (i). A plot of land admeasuring 6 hectares was allotted on leasehold basis by the JNPT for a period of ten years vide letter dated 28 September 1993, which was subject to lease rent @ Rs.105/- per sq. m. per annum for the entire leased area and the way leave corridor or 10% of the present rate of CIDCO for their developed land for warehousing, whichever is higher.
- (ii). The lease rentals were accordingly fixed at Rs.150/- per sq m. per annum based on the CIDCO rate (of Rs.1500/- per sq. m.) prevailing on that day. This rate shall continue till the end of the lease period since the terms of allotment did not stipulate any escalation clause.
- (iii). The JNPT has intimated in March 2000 that the lease rentals are subject to an escalation of 10% and forwarded the draft lease deed (with escalation clause) for execution. The subject lease was signed (in August 2001) under threat of the JNPT to stop its operations at the tank terminal.
- (iv). The general slow down in the industry and the changes in certain Government policy resulted in the throughput below the expected levels, which effected the payment of lease rentals also. On signing of the lease deed, the amount outstanding towards lease rentals was firmed up; and, post-dated cheques for effecting the payment in 36 monthly instalments were given to the JNPT. The cheques have been honoured so far without any default.
- (v). Another plot of land of about 6 hectares was allotted by the JNPT vide letter dated 25 May 1995 at lease rentals of Rs.250/- per sq m. per annum subject to 10% escalation compounded annually. The escalation clause stipulated in case of other allottees during the same period is 5% per annum compounded.

2.2. In this backdrop the GBL has requested this Authority to

- (i) issue suitable orders to the JNPT to withdraw this escalation clause in respect of land allotted in 1993, since the rate of lease rentals and the related terms and conditions are not as per the terms of allotment; and,
- (ii) correct the anomaly of stipulating the escalation @ 10% in case of second plot of land; whereas, the same is @ 5% p.a. in respect of other allottees.

2.3. The GBL has pointed out that the lease agreement allows it an option to raise the issue of escalation before the TAMP or any other Authority.

3.1. In accordance with the procedure prescribed, a copy of the representation of the GBL was forwarded for comments to the JNPT and various concerned representative bodies of port users. The comments received from them are summarised below:

Jawaharlal Nehru Port Trust (JNPT)

- (i). The GBL has filed a writ petition in the Bombay High Court challenging the decision of the port trust to discontinue the port services given to the GBL for its continuing failure to submit three bank guarantees representing security deposit for 3 years for each of the two plots and, a revolving bank guarantee; and, register the lease deed before the sub-registrar of Assurances.
- (ii). The Bombay High Court had on 18 February 2002 directed the GBL to furnish Bank Guarantees of Rs.63 lakhs and 2.92 crores towards the revolving bank guarantee and security deposit for the first plot of land respectively; and, approach the TAMP for deciding the issue of escalation charges.

On an appeal filed by the GBL on the above decision, the Bombay High Court directed the GBL to furnish a Bank Guarantee of Rs.1 crore and cash deposit of Rs.10 lakhs; and, directed the TAMP to decide the said issue within a period of four weeks from the date of the order (i.e. 14 March 2002).

- (iii). The GBL has disputed the escalation clause in the lease deed in respect of Phase I allotment (i.e. land allotted in 1993). Insofar as the land allotted in Phase II is concerned, it has accepted the escalation clause and has been making payment of lease rentals accordingly. Therefore, the issue which is referred to the TAMP's decision relates to the escalation clause in the lease deed dated 29 September 2001. The allotment letter dated 25 May 1995 for Phase II is not relevant here.
- (iv). Although the allotment letter dated 28 September 1993 did not stipulate any escalation clause, it was incorporated in the lease deed. All the allotments of land made during that period to other lessees contain the escalation clause.
- (v). The escalation is to be provided as per the directions received from the MOST.
- (vi). The GBL was not forced and coerced to sign the lease deed as nothing had prevented to GBL to approach the High Court in August 2001. The Communications dated 3.8.2001, 4.9.2001, 12.10.2001, 16.10.2001, 18.10.2001 and 8.12.2001 received from the GBL show its readiness and willingness to execute the lease deed.
- (vii). The escalation @ 10% per annum shall not have tremendous financial impact on the economics of the project as alleged.
- (viii). There have been various defaults in payment of lease rentals; and, the premium agreed for allotment of first plot of land has also not been paid by the GBL. The post dated cheques issued to regularise the arrears of lease rental payments were dishonoured on several occasions.
- (ix). The JNPT has suffered huge losses on account of non-payment of way leave and MGT by the GBL. The exclusion of the escalation clause will enhance such losses.
- (x). As regard the subsequent allotment of the land made in 1995, the GBL has accepted the escalation clause and has never raised any dispute about it. The other lessees have not been allotted land with 5% escalation as alleged.

3.2. The Bombay Chamber of Commerce and Industry, the Indian Merchant Chamber, the Indian Chemical Manufacture Association and the All India Liquid Bulk Import and Export Association have not sent any comments.

The Chemicals & Allied Product Export Promotion Council has advised consultation in this case with the Basic Chemicals Pharmaceuticals & Cosmetics Export Promotion Council as the GBL is registered with the latter council.

- 3.3. A copy of the comments of the JNPT was sent to the GBL as feed back information.
4. The GBL has sent a letter (received on 20 March 2002) under cover of which it has forwarded a copy of the Order of the Bombay High Court dated 14 March 2002, directing the Tariff Authority to decide the representation of the GBL within a period of four weeks from the date of order.
5. A communication dated 27 March 2002 was sent to the Registrar General of the Bombay High Court explaining the procedure adopted by this Authority in disposing of tariff cases. It was requested that the High Court might allow a further period of four weeks to this Authority to enable an effective disposal of the representation in reference.
6. The Authority has in its Order dated 12 May 2000 in a similar case regarding representation of M/s. Indian Oil Corporation (IOC) set aside the (subsequent) changes introduced by the JNPT based on the MOST guidelines on the following grounds:
- (i). The Allotment letter constitutes the contract in the absence of lease deed; and, the terms of allotment do not provide scope for introduction of the (subsequent) changes.
 - (ii). The Government Guidelines referred to in this case do not provide for revision of the basic conditions long after the allotment and occupation of land.
 - (iii). It is an established legal position that specific lease agreements will prevail over general instructions relating to lease of such properties.
- 7.1. A joint hearing in this case was held on 5 April 2002 at the JNPT office in Mumbai. At the joint hearing, the following submissions were made:

M/s Ganesh Benzoplast Limited (GBL)

- (i). In view of the paragraph after Clause (14), the LOA (1993) becomes the contract. There is no provision in it for escalation or premium.
- (ii). (a). Clause (3) of LOA (1995) prescribes an escalation of 10% for us. But, Reliance and Indian Molasses were charged 5%. This is discriminatory.
(b). Deepak Fertilisers' rent was only Rs.100/- and, escalation was only 5%. Our allotment was earlier; and, our rent is the highest.
- (iii). Suddenly, after six years of allotment, we are told about a 10% escalation. This is unreasonable.
- (iv). (a). There was open coercion (threat) about stoppage of services in the Port Users Meeting.
(b). The single judge bench Order on this issue has been challenged by us. We are, therefore, reiterating it here.
- (v). (a). Stamp duty would be very high with the 10% escalation. We want the escalation clause deleted. That is the reason for the delay in registration of the deed.
(b). We will need six months time (after your decision) to register the deed.
- (vi). The matter went to Court because of the threat from the JNPT. Meanwhile, our Petition dated 30 January 2002 to the TAMP was ready. The High Court passed an order on 18 February 2002. Immediately thereafter we filed the Petition.
- (vii). Our petition to the TAMP has been independent of the High Court case. Therefore, the fact that the High Court case referred only to the 1993 lease is not relevant. Our petition dated 30 January 2002 refers to both 1993 and 1995 leases.
- (viii). We have challenged the 18 February 2002 order of the High Court. All findings of the single judge are under challenge. The finding about 'no Coercion' can not, therefore, be held to be final & binding at this stage. The Authority is free to go into that issue also.

- (ix). (a). The JNPT talks of revision of rates for the RIL, IMC, etc. We are not aware of these details. Are RIL, IMC, etc., paying according to those (revised) rates?
- (b). We have included the 1995 lease only to highlight the discriminatory approach.
- (x). The IMC allotment was after us. Ours was in September 1993. IMC was in December 1994. How were they given a different treatment?
[The JNPT says, the IMC rate has since (July 2000) been enhanced.]
The IMC is not paying at the enhanced rate.
- (xi). There are other defaulters. But, they are not given any notice of stoppage of services. Why such a harsh treatment only for us?
- (xii). (a). Escalation is not a minor term. It is a major term. Why did they not include it in the LOA?
- (b). Even if it was omitted by mistake, why did they not inform us for six years?

The Jawaharlal Nehru Port Trust (JNPT)

- (i). The lease agreement relates only to the 1993 lease. The clause therein about approaching the TAMP cannot cover the 1995 lease.
- (ii). They admit rescheduling of payments. That means there was default in payment. Why can the JNPT not give a notice for recovery? We are within our liberty and right to adopt all measures to effect recovery.
- (iii). (a). Deepak Fertilisers was our very first lease case. The negotiation process started in 1991. Possession was given on 22 May 1992. Negotiations continued. Actual LOA was issued in 1994. The rent was fixed with reference to the CIDCO rate as on 22 May 1992.
- (b). By the time the GBL case matured, the CIDCO rate increased. Hence, the higher rate for them.
- (c). There was no discrimination.
- (iv). The LOA cannot state everything. The lease agreement is very detailed. Please read the Government approval (dated 15 September 1993). It directs us to adhere to the 1992 Guidelines while executing the agreement. Hence the introduction of various clauses including the escalation clause.
- (v). (a). Lease rent cannot be uniform. It will depend on various factors. But, the escalation rate has to be the same. We confirm that it is uniform for all including the RIL.
- (b). Deepak Fertilisers is the only exception. At the instance of the Ministry of Fertilisers and as directed by the MOST, some concession has been given.
- (vi). There cannot be any rent without escalation. There is a Supreme Court ruling on this point.
- (vii). While rescheduling, we had taken into account the escalation factor.
- (viii). All Tank Farm Operators are regularly paying rentals. Only the GBL has been defaulting.
- (ix). All their payments involve delays, adjustments, change of cheques, etc. We do try to accommodate. But, it can not be so in every payment.
- (x). Besides rentals & escalation, there are other payments involved. They are defaulting on almost all. The data filed by them to show that all rentals have been cleared are not enough to establish that the JNPT has taken steps wrongly to enforce recovery.

- (xi). The GBL has been surrendering lands (1995 allotment) in lots. We have accepted the surrenders even after five years of allotment to accommodate them. We have suffered a loss on this account.
- (xii). The lease agreement (and its registration) has to be with retrospective effect.
- (xiii). Escalation was included as per Government directive in their letter. The 'omission' was pointed out by audit of the MOST. The MOST wrote in 1998 directing us to include the escalation clause. [GBL says, it was a mere enquiry; there was no directive.]

7.2. At the joint hearing, the GBL filed copies of four documents – 1993 and 1995 allotment letters, EMI calculation of outstanding balance alongwith bank statements, and a comparative position of various leases granted by the JNPT.

7.3. The JNPT filed copies of three documents – a comparative position of leases granted by it, Government Guidelines (1992), and Government sanction dated 15 September 1993 for allotting six hectares of lands to the GBL.

8. With reference to the totality of information collected during the processing of this case, the following position emerges:

- (i). Before approaching this Authority for adjudicating the matter in dispute, the GBL had approached the Bombay High Court for redressal of its grievance. The Single Judge Bench, which heard the case passed an Order on 18 February 2002 requiring the GBL to file a petition before this Authority within one week; and, directing the Union of India to direct this Authority to dispose of such petition within four weeks.

No directions in this case have been received from the Ministry of Shipping (Government of India).

The GBL did file a petition (dated 30 January 2002) on 20 February 2002. Surprisingly, even it did not refer to the time limit prescribed by the High Court; in fact, strangely, it did not even refer to the proceedings before the High Court.

The petition received from the GBL was registered as a 'case' and processed in the normal course in accordance with our Regulations.

In the meanwhile, on 20 March 2002, we received from the GBL a copy of an Order passed in this case by the Division Bench of the Bombay High Court on 14 March 2002. It was for the first time then that we came to know about the four-week time limit prescribed. After a careful consideration, it was felt that this Authority should seek an extension of the time limit from the Hon'ble High Court so that there would be no risk of even an inadvertent violation of its Order. Notwithstanding such a course of action, this Authority did ultimately manage to hold a joint hearing in this case on 5 April 2002. The disposal of this case will, therefore, be well within the time limit prescribed.

- (ii). This is a case of lease of port lands. There have, therefore, been repeated references to various Guidelines issued on the subject by the Government at different times. It has been the general approach of this Authority to recognise such Guidelines until it has had the time to formulate its own Guidelines. In line with this practice, here, again, the same approach can be maintained.
- (iii). There have been two cases of allotments of land – 6 hectares each in 1993 and 1995 – to the GBL. The petition filed by the GBL raises issues relating to both the cases.

The JNPT has objected to the 1995 allotment case being considered on the ground that the matter before the High Court relates only to the first (1993) allotment case. The GBL has sought to explain its action with the observation that its petition has been filed independently of the High Court proceedings; it is not in any way linked to the case in the High Court.

The provisions of the Major Port Trusts Act empower this Authority to entertain all matters relating to fixation of rates and related conditionalities in cases of lease. That being so,

there can be no valid objection to both the cases being brought up by the GBL before this Authority.

- (iv). Notwithstanding the jurisdictional position and the legal aspect analysed above, there are other considerations on which this Authority likes to examine whether one or both the cases shall be entertained.

In the Letter of Allotment relating to the 1995 case, there is a specific mention about a 10% annual escalation in the lease rent. It is an accepted position that, in such cases, in the absence of a Lease Agreement, the Letter of Allotment will be deemed to be the Contract for all practical purposes. There can, therefore, be no justifiable ground for the petitioner to resile from the position he had accepted willingly. It is also noteworthy that, as has been explained by the JNPT, not only has the GBL accepted the escalation clause but it has also been making payments regularly on that basis.

The GBL has sought to reiterate its reference to the 1995 case on the plea that the 10% rate applied for the escalation has been discriminatory against it. The JNPT has filed all the relevant information in a tabular format to show that there has indeed been no such discrimination; all lessees have been uniformly dealt with in accordance with the Government Guidelines relevant to the periods. Only one case of Deepak Fertilisers has been shown to have enjoyed a more favourable consideration; and, this has also been explained as an arrangement ordered by the (then) Ministry of Surface Transport at the special request of the Ministry of Fertilisers. In other words, there was not element of arbitrariness or favouritism from the side of the JNPT.

In this backdrop, the GBL contention about discriminatory application of escalation of rates also fails to hold water. In the circumstance, there is no justifiable reason for re-opening the matters relating to the 1995 lease case.

- (v). As regards the 1993 lease case, the Letter of Allotment (dated 28 September 1993) does not make any reference to annual escalation of lease rent. But, the Lease Agreement signed in August 2001 does incorporate a specific stipulation therefor. The petitioner's contention that he was coerced into signing the Agreement lacks substance in view of the finding in the Single Judge Bench Order (dated 18 February 2002) that "... the correspondence between the parties does not bear this out that the Petitioners were in any way coerced in executing the lease deed". It has been argued on behalf of the GBL that the whole Order of the Single Judge Bench has been challenged before the Division Bench and that, therefore, the said observation shall not be seen to be conclusive. It has to be recognised in this context that while a Division Bench can surely question the findings of a Single Judge Bench, it will be beyond the competence of this Authority to do so; and, when the Division Bench has not stayed the operation of the Single Judge Bench Order at that.

Notwithstanding what has been stated above, the issue relating to the escalation clause can still be brought up before this Authority by the GBL because of a specific stipulation in the Lease Agreement about the lessee's right to approach the Tariff Authority or any other relevant Authority to represent against the escalation clause.

- (vi). There is a reference to the Lease Agreement not being registered. This does not, however, appear very material to this proceeding. The GBL has in any case explained that the document could not be registered before the issue about escalation is settled, as it will have substantial implications for Stamp Duty. The JNPT does not appear to have any serious objection on this account. Also, the Single Judge Bench had recognised this position and given the GBL time to register the document immediately after disposal of its petition by this Authority.
- (vii). If the GBL petition is to be further considered in this backdrop, then, there can only be three issues for consideration with reference to its first (1993) land lease case –
- (a) periodicity of escalation;
 - (b) quantum of escalation; and,
 - (c) uniformity of treatment.

The Government Guidelines on the subject unambiguously refer to an annual escalation; and, so does the relevant clause in the Lease Agreement. In the ports sector, in cases of lease lands, this has been the standard practice. There is, therefore, no scope for any objection to or change in this prescription.

As regards uniformity of treatment, as has earlier been discussed, the port trust has dealt with all comparable cases similarly except for the lone exception as directed by the Government. Here, again, therefore, there is no scope for any justifiable objection.

As regards the quantum, there can surely be some consideration. Irrespective of the fact that the Lease Agreement does specifically talk of a 10% escalation, it has to be seen whether the said rate was duly determined by the Lessor. The JNPT admittedly has adhered to the 1992 Government Guidelines while processing this case. The said Guidelines only refer to a 'fixed percentage'. The basis on which the JNPT arrived at 10% to be the fixed rate has not been explained. Even otherwise, going by accepted levels of 'return on capital' adopted in such cases, this does appear to be somewhat excessive. Possibly, it was in realisation of this position that the Government Guidelines also subsequently (January 1996) specified the escalation rate to be 5%. In this backdrop, this Authority finds it reasonable to reduce the rate of escalation in the GBL case from 10% to 5%.

- (viii). Any alteration of the escalation rate in this case cannot come to be seen as a general prescription by this Authority for common adoption in all lease cases. Wherever lessees have accepted the rate stipulated either in the Letter of Allotment or in the Lease Agreement without any provision for adjudication by this or any other Authority, such rates will be deemed to prevail unaffected by this Authority's Order in this case. It will be relevant hereto recall that this Authority has consistently gone by the well-established legal position that specific Lease Agreements will prevail over general instructions relating to lease of such properties. So long as the provision in dispute is not seen to be violative of the Scale of Rates, there will be no reason to interfere with the volitional agreement between the parties. In the 1993 lease case of the GBL, the change proposed in the rate of escalation is justified by the specific provision for adjudication of the clause by this Authority and by the absence of satisfactory explanation by the JNPT of the reasons for choosing a 10% rate. In other words, not only can other lessees not take advantage of this Order but even the GBL itself cannot seek it in its own second (1995) case.
- (ix). The GBL has sought to make much of attempts made by the JNPT to recover dues from it. Notices for such recoveries accompanied by warnings about stoppage of services to the GBL have been seen as 'threats' and shown to be *malafide*. The JNPT has explained such proceedings as normal processes for effecting recoveries from the defaulters. The GBL has filed voluminous data to show a number of payments made towards lease rentals. The inadequacy of this rebuttal has been exposed by the JNPT argument that the GBL defaults have been not only in respect of lease rentals but also covering various (other) payments. Strictly speaking, it is not relevant for this Authority to go into these details at all. But, these have been reckoned with only to ensure that the processing of this case by the JNPT has not been coloured by palpable *mala fides*. And, as has already been discussed, the GBL has not been able to establish that the JNPT has in any way acted arbitrarily or discriminatorily in this case.

9. In the result, and for the reasons given above, and based on a collective application of mind, this Authority allows the GBL petition only to the extent of reducing the rate of escalation from 10% to 5% in respect of its first (1993) lease case. This revised rate will be applicable retrospectively.

S. SATHYAM, Chairman

[ADVT III/IV/143/2002/Exty.]

